Inwiefern sind Gebäude und Gebäuden eingefügte Sachen nicht Grundstücksbestandteile?

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

bei der

Juristischen Fakultät der Universität Leipzig

eingereicht von

Carl Kretsch
Referendar in Wiesbaden.

WIESBADEN.
Druck der L. Schellenberg'schen Hofbuchdruckerei.
1910.

Meinem Vater
in Dankbarkeit gewidmet.

Literaturverzeichnis.

1. *Albrecht*: Die rechtliche Behandlung der Sachen des § 95 BGB. Rostocker Diss. 1902.
2. *Bechmann*: Zur Lehre vom Eigentumserwerb durch Accession. 1867.
3. *Biermann*: a) Kommentar zu BGB. Das Sachenrecht des BGB. 2. Aufl. 1903.
   b) Superficies solo cedit in Iherings Jahrbüchern, Bd. 34 S. 169 ff.
4. *Boethke*: in Gruchots Beiträgen zur Erläuterung des deutschen Rechts, Bd. 45 S. 720 ff.
5. *Braendle*: Die scheinbaren Grundstücksbestandteile. Heidelberger Diss. 1906.
6. *Cosack*: Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts. I. Bd. 2. Aufl. 1899; II. Bd. 4. Aufl. 1904; I. Bd. 5. Aufl. 1909.
7. *Crome*: System des deutschen bürgerlichen Rechts, I. Bd. 1900.
8. *Dernburg*: a) Das bürgerliche Recht des deutschen Reichs und Preußens, Bd. III. 3. Aufl. 1904.
   b) Die allgemeinen Lehren und das Sachenrecht des Privatrechts Preußens und des Reichs, Bd. I. 5. Aufl. 1894.
9. *v. Eck*: Vorträge über das Recht des BGB. 1. und 2. Aufl. 1903.
10. *Endemann*: Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Bd. I. 9. Aufl. 1903; Bd. II. 1. Abt. 8. und 9. Aufl. 1905.
11. *Enneccerus*: Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Bd. I. 3. Aufl. 1904.
12. *Entscheidungen des Reichsgerichts*: in Zivilsachen.
13. *Fischer und Henle*: Bürgerliches Gesetzbuch. 8. Aufl. 1909.
14. *Fitting*: Die Spezifikation, im Arch. f. ziv. Praxis, Bd. 48 S. 1 ff., 149 ff. und 311 ff.
15. *Förster-Eccius*: Theorie und Praxis des heutigen gemeinen preuß. Privatrechts, Bd. III. 6. Aufl. 1883.
16. *Fuchs*: a) Kommentar zu den grundbuchrechtlichen Normen des BGB. und zur GBO. Bd. I. 1902.
   b) im Recht 1908, S. 58 Nr. 320.
17. *Gayl*: Finden auf diejenigen Sachen, welche nach § 95 BGB. nicht zu den Bestandteilen eines Grundstücks bzw. Gebäudes gehören, die sachenrechtlichen und sonstigen Sätze des Mobiliar- oder Immobiliarrechts Anwendung? Leipziger Diss. 1905.

18. *Gierke*: Deutsches Privatrecht. Bd. II. 1905.
19. *Goldmann-Lilienthal*: Das BGB. systematisch dargestellt. Teil I. 1900 und Bd. I. 2. Aufl. 1903.
20. *Heilborn*: Die rechtsgestaltende Kraft der Sachverbindung, 1909; in Studien zur Erläuterung des bürgerlichen Rechts. Heft 30.
21. *Hölder*: Kommentar zum Allgemeinen Teil des BGB. 1900.
22. *Honig*: Superficies solo cedit im römischen Recht und im BGB. Freiburger Diss. 1904.
23. Juristische Wochenschrift, Organ des deutschen Anwaltvereins.
24. *Koffka*: Die Grundzüge des allgemeinen Landrechts über den sogenannten Eigentumserwerb durch Bebauung verglichen mit denen des römischen Rechts, in Gruchots Beiträgen, Bd. 27 Nr. 4 und 12.
25. *Kohler*: Zur Lehre von den Pertinenzen, in Iherings Jahrb. Bd. 26 S. 1 ff.
26. *Kuhlenbeck*: Das BGB. für das deutsche Reich nebst dem Einführungsgesetze. Bd. I. 2. Aufl. 1903.
27. *Kuntze*: Die Kojengenossenschaft und das Geschoßeigentum. 1888.
28. *Leonhard*: Der Allgemeine Teil des BGB. in seinem Einflusse auf die Fortentwicklung der Rechtswissenschaft. 1900.
29. *Leske*: Vergleichende Darstellung des BGB. für das deutsche Reich und des preußischen Allgemeinen Landrechts. 1. Hälfte. 1. und 2. Aufl. 1900.
30. *Meyer, Herbert*: Die rechtliche Natur der nur scheinbaren Bestandteile eines Grundstücks 1905. (in Breslauer Festgabe für Dahn, 3, 271 ff.).
31. Motive zum Entwurfe eines BGB. für das deutsche Reich. Bd. III. 1888.
32. *Mugdan und Falkmann*: Die Rechtssprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts. (Abkürzung: OLG.)
33. *Neumann*: a) Handausgabe des BGB. für das deutsche Reich. Bd. I. 5. Aufl. 1909;
b) Jahrbuch des deutschen Rechts;
c) Wesentlicher Bestandteil und Eigentumsvorbehalt, in Jur. Woch. 1907, 99.
34. *Oberneck*: Das Reichsgrundbuchrecht. Bd. I. 4. Aufl. 1909.
35. *Örtmann*: Kommentar zum BGB. Bd. I. 2. Aufl. 1908.
36. *Paech*: Bestandteil und Zubehör. Berliner Diss. 1902.
37. *Planck*: BGB. nebst Einführungsgesetz. Bd. I. 3. Aufl. 1903 und Bd. III. 3. Aufl. 1906.
38. *Plathner*: Das private Baurecht in Preußen, Pr. Verw.-Bl. 22, 541 ff.; abgedruckt in Neumanns Jahrb. 2. Jahrgang Bd. I. S. 32 zu § 95.
39. *Predari*: Die GBO. vom 24. März 1897. 1907.
40. Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfes des BGB. Bd. III. 1899.

41. Das Recht. Rundschau für den deutschen Juristenstand.
42. *Rehbein*: Das BGB. mit Erläuterungen. Bd. I. 1899.
43. *Schmiel*: Die Arten und rechtliche Stellung der Sachen des § 95 BGB. Leipziger Diss. 1902.
44. *Seuffert*: Entscheidungen der obersten Gerichte in den deutschen Staaten.
45. *Staudinger*: Kommentar zum BGB. und dem Einführungsgesetze. Bd. I. 1907, Bd. III. 1907 und Bd. VI. 1909, sämtlich 3 u. 4. Aufl.
46. *Strohal*: Der Sachbesitz nach dem BGB., in Iherings Jahrb. Bd. 38 S. 1 ff.
47. *Tobias*: Eigentumserwerb durch Verbindung, im Arch. f. ziv. Praxis, Bd. 94 S. 371 ff.
48. *Turnau-Förster*: Das Liegenschaftsrecht nach den deutschen Reichsgesetzen und den preußischen Ausführungsbestimmungen. Bd. I. 3. Aufl. 1906.
49. *Windscheid-Kipp*: Lehrbuch des Pandektenrechts, Bd. I. 9. Aufl. 1906.
50. *Wolff*: Der Bau auf fremdem Boden, insbesondere der Grenzüberbau nach dem BGB. 1900; in Fischers Abhandlungen zum Privatrecht und Zivilprozeß des deutschen Reichs, Bd. VI. Heft 2.
51. *Zaun*: Über das Prinzip des einheitlichen Eigentums usw., im Arch. f. ziv. Praxis, Bd. 43 Nr. 9 und 13.
52. *Zitelmann*: Das Recht des BGB. Allgemeiner Teil 1900.

Inhaltsübersicht.

I. Teil. Seite

§ 1. Superficies solo cedit nach römischem und späterem Recht 11
§ 2. Der Regelfall der §§ 946, 94, 93 BGB. 13

II. Teil.

§ 3. Allgemeines über § 95 BGB. 18
§ 4. Zeitbauten und Gebäuden zu vorübergehendem Zwecke eingefügte Sachen 21
§ 5. Bauten kraft Liegenschaftsrechts 31

III. Teil.

§ 6. Stockwerkseigentum 41
§ 7. Vermag bei Kollision zwischen § 93 und 94 BGB. die Sacheinheit des Gebäudes oder entgegengesetzter Wille des Bauenden die Wirkung des § 94 BGB. auszuschließen? 42

I. Teil.

§ 1.

„Superficies solo cedit“ nach römischem und späterem Recht.

„Eine Sache, ein Eigentum“ ist eine Grundregel des römischen Rechts, nach der an körperlichen Bestandteilen einer Sache während der Verbindung besonderes Eigentum nicht bestehen kann. In strenger Durchführung dieses Grundsatzes haben die Römer für den Fall der Accession, d. h. der Verbindung einer Haupt- mit einer Nebensache in der Weise, daß **eine** neue Sache zur Entstehung gelangt, bestimmt, daß während der Dauer der Vereinigung das Eigentum an der Nebensache zurücktritt zu Gunsten des Eigentümers der Hauptsache, der alleiniges Eigentum an der neugebildeten Sache erwirbt. Handelt es sich nun bei einer derartigen Verbindung auf der einen Seite um ein Grundstück, so muß sich dementsprechend, da der Grund und Boden als existenzbedingend für das Neugebilde notwendig als Hauptsache zu erachten ist, das Recht an dem accessorium stets nach dem stärkeren Begriffe des solum richten. Die rechtlichen Folgen dieses Spezialfalles der Accession finden in dem römischen Gesetz ihren Ausdruck in dem Satze: „superficies solo cedit“, der am prägnantesten hervorgeht aus l. 7 § 10, 12 D. 41,1 (übereinstimmend §§ 29, 30 J. 2,1), wo es heißt: quia omne quod inaedificatur solo cedit, ... si quis in alieno solo sua materia aedificaverit, illius fit aedificium, cuius et solum

est [1]). Auf den vorliegend allein in Betracht kommenden Fall der Inaedification angewandt, bedeutet unser letztgenannter Grundsatz demnach, daß „das zum Gebäude unter sich und mit dem Grundstück Zusammengefügte mit dem Grundstück ein Ganzes bildet und als Ganzes im Eigentum des Grundstückseigentümers steht" [2]), ohne Rücksicht darauf, ob die Verbindung durch den Grundeigentümer oder einen Dritten, ob sie absichtlich oder zufällig geschehen ist.

Der Grundsatz „superficies solo cedit" hat dann in Rechten der späteren Zeit weitgehendste Aufnahme gefunden [3]). So hat ihn zunächst das gemeine Recht übernommen und auch in seiner Praxis häufig anerkannt (Seuffert's Archiv 28, 202; 31, 113; 34, 277; 41, 108); ebenso findet er sich in den Nachbildungen des gemeinen Rechts: dem sächsischen (§ 284 S. 1 sächs. BGB.), dem spanischen, dem russischen Rechte und dem der Ostseeprovinzen. Nach preußischem Rechte (ALR. I., 9 §§ 327 ff) besteht Streit darüber, inwiefern der genannte Grundsatz anzuerkennen ist [4]); die herrschende Meinung hält ihn für Inaedificiertes überhaupt für beseitigt. Das österreichische Recht ist dem preußischen nachgebildet. Das französische Recht hat wiederum an dem Grundsatze festgehalten, ihn aber nicht als jus cogens, sondern nur als jus dispositivum erklärt in der Fassung der Art. 552 I und 555 I code civil: la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous; lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de le retenir ou d'obliger ce tiers à les enlever. Italienisches und im wesentlichen auch portugiesisches Recht

[1]) Vgl. auch l. 2 C. de R. 3,32: id quod in solo tuo aedificatum est, quoad in eadem causa manet, jure ad te pertinet; und l. 5 C. d. aedif. privat. 8,10: cum aedificia quae alieno loco imponuntur, solo cedant.

[2]) So Windscheid-Kipp, Pandekten Bd. I. § 188 1. c.

[3]) Vgl. hinsichtlich der nachgenannten Rechte Biermann in Iherings Jahrb. a. a. O. S. 182 Anm. 2, S. 183 und 220 ff.

[4]) s. Förster-Eccius S. 230 ff; Dernburg, Sachenrecht Preußens S. 568 ff. und Koffka bei Gruchot 27 Nr. 4 und 12.

folgen dem französischen. Auch in dem englischen und nordamerikanischen Recht hat der Grundsatz Aufnahme gefunden in der etwas veränderten Bildung: quicquid plantatur solo, solo cedit, wobei jedoch „plantatur" über den wörtlichen Begriff „einpflanzen" hinausgehend auszulegen ist. Hier gilt die Regel gleichfalls als Dispositivbestimmung, deren Ausschluß durch Vertrag mit dem Grundeigentümer vereinbart werden kann. Schließlich hat das BGB. den Satz „superficies solo cedit" rezipiert, nicht in fester Normierung desselben, sondern in der Fassung der §§ 946 und 94, 93.

Inwieweit nun dieser, nach heutigem Gesetz als zwingendes Recht aufgestellte Grundsatz hinsichtlich der Gebäude und der Gebäuden eingefügten Sachen Durchbrechungen erleidet, wollen wir in folgendem betrachten. Und zwar werden wir hierbei in aller Kürze von dem das Rechtsschicksal dieser Sachen bestimmenden Regelfall der zuletzt angezogenen Paragraphen auszugehen haben.

§ 2.

Der Regelfall der §§ 946, 94, 93 BGB.

Die Bestimmung des § 946 lautet:

> „Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstücke dergestalt verbunden, daß sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache."

Hiernach steht das Eigentum an einem Gebäude — das ja lediglich eine Verbindung von Mobilien, den Baumaterialien, darstellt, die ihrerseits wieder mit dem Grund und Boden in Zusammenhang gebracht sind — dem Eigentümer des Grundstücks zu, auf dem das Gebäude errichtet ist, sofern nur den Erfordernissen des wesentlichen Bestandteils genügt ist. Jegliches vor der Verbindung an den einzelnen Baumaterialien bestandene Sondereigentum erlischt definitiv, sodaß auch von einem späteren Wiederaufleben desselben nach etwaiger

Trennung, wie im römischen Recht, nicht die Rede sein kann. Wie bereits gesagt, handelt es sich hier um zwingendes Recht; abweichende Vereinbarung der Beteiligten vermag diese Wirkung nicht zu verhindern. Regelmäßig gleichgültig für das Rechtsschicksal der Mobilien ist hierbei, in wessen Eigentum sie vorher gestanden, und wer die Verbindung vorgenommen hat. Es könnte nur zweifelhaft erscheinen, ob hierher auch der Fall zu rechnen ist, daß von dem Grundstückseigentümer eigene Sachen mit seinem Boden verbunden werden. Die Frage wird von Planck [1]) verneint mit der Begründung, daß § 946 die Eigentumsveränderung regele, in diesem Falle aber eine Veränderung im Eigentum nicht eintrete, sondern nur eine Veränderung im Gegenstande, da das Eigentum fortan nicht mehr an zwei gesonderten Sachen, sondern nur an dem in seinem Bestand erweiterten Grundstücke fortbestehe. Dem ist zutreffend mit Staudinger [2]) und Goldmann-Lilienthal [3]) entgegenzuhalten, daß bei der allgemeinen Fassung und Wirkung des § 946 eine Beschränkung auf den Fall der Inaedification von nicht im Eigentume des Grundstückseigentümers stehenden Mobilien nicht vom Gesetzgeber beabsichtigt sein kann. Der Streitfrage ist aber insofern keine große Bedeutung beizumessen, als die Frage nur von Interesse ist wegen der nach § 949 BGB. zu ziehenden praktischen Folgerungen, und hierin die vorgenannten Schriftsteller im wesentlichen einig sind, daß die etwaigen besonderen Rechte, die an der Mobilie bestanden haben, untergehen, und die Mobilie den an dem Grundstücke bestehenden dinglichen Rechten unterworfen wird [4]). Also auch hier hört das Sondereigentum des Grundeigentümers auf, und das Eigentum am Grund und Boden erstreckt sich mit auf die Sache, immer natürlich

[1]) Bd. III. zu § 946 Ziff. 1.

[2]) Bd. III. zu § 946 Ziff. 1.

[3]) 1900 S. 303 Anm. 5.

[4]) Siehe Planck a. a. O. und zu § 949 Ziff 2; Staudinger zu § 946 Ziff. 1 b. ß. und § 949 Ziff. 1. e; Goldmann-Lilienthal a. a. O.

unter der Voraussetzung, daß die Sache wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird.

Bestimmungen darüber, wann ihr diese Eigenschaft zukommt, treffen die §§ 93 und 94 BGB. Während § 93 allgemein vorschreibt, daß „wesentliche Bestandteile die Bestandteile einer Sache sind, die von einander nicht getrennt werden können, ohne daß der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird", enthält § 94 eine Spezialbestimmung für die Bestandteilsqualität der Grundstücks- und Gebäudebestandteile. Nach ihm sind „wesentliche Bestandteile eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden festverbundenen Sachen, insbesondere Gebäude" und „wesentliche Bestandteile eines Gebäudes die zu seiner Herstellung eingefügten Sachen". Seine Vorschrift besteht selbständig als Erweiterung des § 93 in der Weise, daß in den bei ihm angegebenen Fällen eine Untersuchung, ob die Voraussetzungen des § 93 vorliegen, sich erübrigt, und ohne Rücksicht hierauf die Bestandteilseigenschaft gegeben ist. Selbstverständlich hindert dies nicht, daß auch daneben bei Gebäuden wesentliche Bestandteile nach § 93 vorkommen können. Bei Gebäuden selbst als Grundstücksbestandteilen wird dies allerdings von vornherein deshalb ausgeschlossen sein, weil bei Vorliegen des Tatbestandes des § 93 mindestens derjenige des § 94 Abs. 1 Satz 1 gegeben ist, da dieser lediglich eine feste Verbindung mit dem Boden verlangt, und die viel weitergehenden Forderungen des § 93 dieses Merkmal unstreitig in sich schließen. Anders bei dem „zur Herstellung Eingefügten". Hier kann eine Sache sehr wohl Bestandteil nach § 93 sein, ohne daß ihr dieselbe Eigenschaft nach § 94 II zukommt. Die Konstruktion von Beispielen, in denen Sachen dergestalt mit einem Gebäude verbunden sind, daß eine Trennung ohne Zerstörung oder Wesensänderung nicht möglich ist, während sie andererseits nicht zur Herstellung eingefügt sind, dürfte keine großen Schwierigkeiten bereiten. § 94 regelt jedoch die Fälle der Grund- und Gebäudebestandteile so ausgiebig, daß für das Eingreifen des § 93 kaum noch Platz ist.

Was nun die Bestandteilsqualität der Gebäude betrifft, so ergibt sich aus dem Wortlaut des Gesetzes [5]), daß das Gebäude mit dem Grundstück in eine feste Verbindung gebracht sein muß. Für den Begriff dieses „Festverbundenseins" läßt sich eine bestimmte Definition nicht aufstellen. Man könnte höchstens in Anlehnung an § 93 eine feste Verbindung im Regelfalle dann als gegeben erachten, wenn eine Trennung des Gebäudes von dem Grund und Boden nicht ohne erhebliche Veränderung oder Beschädigung des Gebäudes oder des Grundstücks herbeigeführt werden kann [6]). Wann im Einzelfalle die Verbindung eine feste ist, ist Tatfrage und muß für jeden Fall besonders entschieden werden. Soweit keine feste Verbindung vorliegt, hat der Boden keinerlei Einfluß auf die Eigentumsverhältnisse an dem Gebäude; es sei nur erinnert an die transportablen Bauten, deren Fortbewegung von einem Grundstück zu dem anderen mittelst Rollen ohne Beschädigung des Bodens oder Zerlegung der Bauten in ihre Bestandteile vorgenommen werden kann. Es dürfte sich in solchen Fällen aber wohl regelmäßig um zu vorübergehendem Zwecke errichtete Gebäude handeln, deren im Gesetz (§ 95 BGB.) besonders gedacht ist.

In das Eigentum des Grundeigentümers fallen des weiteren die vorerwähnten Sachen des § 94 Abs. 2, die zur Herstellung des Gebäudes eingefügt sind. Damit derartige Sachen Grundstücksbestandteile werden, muß selbstverständlich vor allem auch das Gebäude, dessen Rechtsschicksal sie teilen, Grundstücksbestandteil sein. Im übrigen läßt sich bei der Dehnbarkeit des Begriffes „zur Herstellung eingefügt" ebenso wie bei dem Merkmal der „festen Verbindung" kein bestimmter Anhalt gewinnen, wann für alle Fälle die Bestandteilsqualität gegeben ist. In der Hauptsache hängt die Be-

[5]) Um jeglichen Irrtum auszuschließen, daß im § 94 BGB. „fest verbundene Sachen = Gebäude" zu lesen sei, hat die zweite Kommission (s. Kom.-Prot. Bd. III. S. 6) den Artikel „die" vor Gebäude gestrichen.

[6]) Vgl. Staudinger I. zu § 94 Ziff. 3.

antwortung der Frage davon ab, ob die Sache dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes zu dienen bestimmt ist oder nicht [7]). In ersterem Falle wird sie wesentlicher Bestandteil ohne Rücksicht darauf, zu welcher Zeit die Einfügung erfolgt ist. Erforderlich zur Herstellung des Gebäudes muß die Einfügung nicht sein, es genügt die Absicht der Beteiligten, daß sie den Zwecken des Gebäudes dienen soll. Es kommt nur auf den Zweck, nicht auf die Art der Verbindung an, insbesondere wird keine feste Verbindung wie im Abs. 1 desselben Paragraphen gefordert [8]); es genügt, daß die Sache auf irgend welche Weise eingefügt ist.

Die rechtliche Folge ist dann hier wie bei den Gebäuden des § 94 Abs. 1, daß die Sachen abgesehen von der Wirkung des Satzes: superficies solo cedit noch speziell in ihrer Eigenschaft als wesentliche Bestandteile nach der Vorschrift des § 93 BGB. nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können; d. h. sie sind der dinglichen Verfügung während der Dauer ihrer Verbindung entzogen und lassen nur die Begründung obligatorischer Rechte zu.

---

[11]) So: Staudinger I. zu § 94 Ziff. 3; Tobias S. 394; Örtmann I. zu § 94 Ziff. 4; Planck I. zu § 94 Ziff. 6.

[12]) Vgl. RG. 63, 419.

II. Teil.

§ 3.

Allgemeines über § 95 BGB.

Eine strikte, uneingeschränkte Durchführung dieser doppelten Konsequenz der §§ 946 und 93 BGB. würde „zu ungerechtfertigter Verletzung erheblicher Interessen Anlaß geben“ [1]). Sie dürfte sich als Eingriff darstellen in die Interessenssphäre sowohl derjenigen, die nur zu vorübergehendem Zwecke Sachen mit einem Grundstücke verbinden, als auch der Personen, die in Ausübung eines ihnen zustehenden Rechtes an einem Grundstücke auf diesem Bauten errichtet haben. Um diesem Personenkreis berechtigte Ansprüche zu erhalten, mußte der Gesetzgeber bei derartigen Verbindungen von der wesentlichen Bestandteilsqualität des Verbundenen absehen, damit unabhängig von den vorerwähnten Rechtsfolgen der §§ 946 und 93 Verfügungs- wie Eigentumsrecht den Verbindenden verblieb. Da es weiterhin für die Accession in solchen Fällen auch „an dem inneren Momente der beabsichtigten Zusammengehörigkeit gebricht“ [2]), hat das BGB. in vollem Einklang mit der Verkehrsauffassung eine dahingehende Bestimmung getroffen in der Vorschrift des § 95. Es heißt dort:

> „Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werke, das in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten mit dem Grundstücke verbunden worden ist.

[1]) So Motive III. S. 47 § 785.

[2]) Motive a. a. O. S. 48.

Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zwecke in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes."

Die hiernach in Betracht kommenden Sachen sollen nach dem Gesetzestexte „nicht Bestandteile" des Grundstücks bzw. des Gebäudes werden. Es wird ihnen also nicht nur die wesentliche Bestandteilseigenschaft, sondern überhaupt die Eigenschaft als Bestandteile abgespsrochen [3]). In der Literatur herrscht hierüber kein Streit und auch der klare Wortlaut der Motive [4]) läßt keinen Zweifel zu. Die Folge der Nichtbestandteilsqualität ist, daß diese Sachen rechtlich vollständig von dem Grund und Boden losgelöst und als selbstständige Rechtsobjekte zu betrachten sind. Es handelt sich somit hier wohl um Durchbrechungen des Accessionsprinzips, aber nicht, wie Örtmann [5]) annimmt, lediglich um Ausnahmebestimmungen gegenüber dem § 94, da dieser einzelne Sachen — wie oben erörtert ist — zu wesentlichen Bestandteilen prägt, während hier die Bestandteilseigenschaft überhaupt in Wegfall kommt.

[3]) Das Gesetz negiert bloß ihre Bestandteilseigenschaft, bestimmt aber andererseits nicht, als was diese Sachen positiv zu gelten haben. In der Literatur hat sich infolgedessen manche Meinungsverschiedenheit hierüber gebildet. Einzelner Ansichten sei hier Erwähnung getan: während Staudinger (I. zu § 95 Ziff. 2) ihnen die Möglichkeit, Zubehör zu sein, zuerkennt, soweit sie ihrer Natur nach beweglich sind, erklärt Windscheid-Kipp (S. 699) die in Ausübung eines Erbbaurechtes oder eines sonstigen Rechtes, für welches die Vorschriften über Grundstücke gelten, errichteten Gebäude als Bestandteile des Rechts und spricht sich bei den Bauten kraft Grunddienstbarkeitsrechts für Zubehör des herrschenden Grundstücks aus. Nach Gierke (S. 82, 83) können die liegenschaftlichen Gerechtigkeiten, insoweit als sie sich nach den Immobiliarvorschriften richten, Zubehör im technischen Sinne haben: demgemäß sei das vom Erbbauberechtigten errichtete Gebäude als Zubehör des Erbbaurechts aufzufassen (a. a. O. Anm. 60). Diesen gegenüber leugnen Örtmann (I. zu § 95 Ziff. 1) und Fischer-Henle (zu § 95 Ziff 1) jegliche Zubehöreigenschaft dieser Sachen, und das Reichsgericht hat hinsichtlich der zu vorübergehendem Zweck verbundenen Sachen auch in diesem Sinne entschieden (J. W. 1904, 33).

[4]) a. a. O. S. 48.

[5]) Bd. I. zu § 95 Ziff. 1.

Auf den ersten Blick kann es allerdings ganz gleichgültig erscheinen, ob diesen Sachen gar keine oder unwesentliche Bestandteilsqualität zukommt, da sie ja in beiden Fällen — den Wirkungen der §§ 93 und 946 entzogen — eigene Sachen bleiben, die Gegenstand besonderer Rechte sein können. Aus diesem Grund will auch Hölder [6]) einer solchen Unterscheidung keine juristische Bedeutung beimessen. Es ist ihm jedoch hierin nicht beizupflichten wegen der Verschiedenheit in den rechtlichen Folgen bei einer etwaigen Eigentumsübertragung an dem in Frage stehenden Grundstücke. Während bei einer derartigen Übertragung dem Erwerber ohne weiteres die unwesentlichen Bestandteile des Grundstücks, soweit sie dem Veräußerer gehören, eigentümlich zufallen, bleiben die Nichtbestandteile als vollständig selbständige Sachen von dem Eigentumsübergange unberührt in dem Eigentum des früheren Eigentümers [7]). Wer immer ein Recht an dem Grundstück erwirbt, wird in keiner Weise durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs davor geschützt, daß sich sein Recht auf die Nichtbestandteile des Grundstücks nicht miterstreckt. Insofern ist also doch ein juristischer Unterschied zwischen unwesentlichen und Nichtbestandteilen vorhanden.

Eine rein äußerliche Unterscheidung in dieser Richtung ist wohl kaum zu treffen; derartige Sachen werden vielmehr regelmäßig nach der Anschauung des praktischen Lebens als Grundstücksbestandteile aufgefaßt werden. Daher hat ihnen auch Zitelmann [8]) zutreffend den Namen „scheinbare" Bestandteile beigelegt, weil sie eben im Gegensatze zu ihrem rechtlichen Charakter tatsächlich als Bestandteile erscheinen.

Da sich, wie oben ausgeführt, die Nichtbestandteile des § 95 als Durchbrechungen des Grundsatzes: superficies solo cedit darstellen, trifft die Beweislast für ihre Nichtbestandteilseigenschaft jeweilig denjenigen, der sich darauf beruft.

[6]) Zu § 95 Ziff. 1.
[7]) So: Staudinger I. zu § 95 Ziff. 2.
[8]) a. a. O. S. 79.

Was nun die einzelnen Arten dieser Scheinbestandteile anbetrifft, so lassen sie sich nach der Fassung des § 95 in zwei Gruppen teilen, und zwar hat für unsere Betrachtung die Teilung wie folgt zu geschehen:

I. Gebäude bzw. Gebäuden eingefügte Sachen, die nur zu vorübergehendem Zwecke mit dem Grundstück verbunden sind;

II. Gebäude, die in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke auf diesem errichtet sind.

Unter I. würden dann nur die Sachen des § 95 Abs. 2 zu behandeln sein, die mit einem Gebäude in Zusammenhang gebracht sind, das seinerseits Grundstücksbestandteil ist, weil uns vorliegend nach der Normierung unseres Themas diese Sachen nur in ihrer Eigenschaft als **Grundstücks**bestandteile interessieren, und in allen anderen Fällen diese Eigenschaft als von vornherein ausgeschlossen nicht in Frage kommt.

§ 4.

Zeitbauten und Gebäuden zu vorübergehendem Zwecke eingefügte Sachen.

Der Kürze halber sei die erste der vorerwähnten Gebäudegruppen des § 95, welche die zu vorübergehendem Zwecke errichteten Gebäude umfaßt, mit „Zeitbauten" bezeichnet [1]).

In Anlehnung an den § 284 des sächs. BGB., der eine Ausnahme von dem Grundsatz: superficies solo cedit macht für den Fall, daß Gebäude „zu bloß vorübergehendem Zwecke von einem dazu Berechtigten" mit einem Grundstück verbunden werden, wurden der II. Kommission hinsichtlich der Zeitbauten Anträge vorgelegt [2]), nach denen sich die Bestimmung des jetzigen § 95 nur auf die Fälle erstrecken sollte, daß die Verbindung „befugterweise von einem anderen als dem Eigentümer des Grundstücks" vorgenommen worden sei.

[1]) Ebenso werden diese Gebäude von Wolff S. 69 genannt.

[2]) Protokolle Bd. III. S. 9.

Diese Anträge wurden jedoch von der Kommission abgelehnt [3]). Es kommt mithin für die Scheinbestandteilsqualität der Zeitbauten, sowie der Sachen des Abs. 2 des § 95 zunächst nicht darauf an, von wem die Verbindung vorgenommen worden ist, ob von dem Grundeigentümer oder einem anderen, von einem hierzu Berechtigten oder einem Nichtberechtigten. Ebenso ist es unwesentlich, ob die Verbindung mit dem Boden eine feste oder lose ist. Nur Fischer-Henle [4]) — sie stehen, soweit ich die Literatur übersehen konnte, mit ihrer Ansicht allein — verlangen, und zwar ohne Grundangabe, als Voraussetzung des § 95 ein Festverbundensein mit dem Grundstück. Die Stütze für ihre Behauptung kann nur darin zu suchen sein, daß sie den § 95 als reine Ausnahmebestimmung zu § 94 auffassen und so die dort geforderte „feste" Verbindung auch hier für notwendig erachten. Wie wir aber im vorigen Paragraphen gezeigt haben, geht diese Annahme fehl; der auf falscher Grundlage aufgebaute Schluß ist mithin unhaltbar [5]).

Allein maßgebendes Begriffsmerkmal der Zeitbauten und Einfügungen des § 95 Abs. 2 bleibt somit der „vorübergehende Zweck". Was man hierunter zu verstehen hat, ist bestritten. Nach der Randnote der Motive [6]), die bei den Worten „vorübergehender Zweck" als Gegensatz „dauernde Verbindung" aufstellen, kann unter „zu vorübergehendem Zwecke errichtet" lediglich die Absicht des Bauenden, das Gebäude bzw. die eingefügte Sache nach einer gewissen Zeit wieder wegzunehmen, verstanden werden. Diese Absicht der späteren Wiederentfernung ist das einzig Ausschlaggebende; auf die vorübergehende Natur des „Zweckes", dem die Sache dienen

[3]) Protokolle Bd. VI. S. 119 XXIX.

[4]) Zu § 95 Anm. 3.

[5]) Ebensowenig ist die Ansicht Hölders (zu § 95 Ziff. 1) anzuerkennen, der für die Sachen des § 95 Abs. 2 verlangt, daß ihre Trennung von dem Gebäude ohne Zerstörung des Gebäudes oder ihrer selbst bewerkstelligt werden kann, da sie sonst schon wesentliche Bestandteile nach § 93 würden.

[6]) Bd. III. S. 44.

soll, kommt es nicht an [7]). Wann eine derartige Absicht gegeben ist, muß natürlich jeweils an der Hand des einzelnen Falles entschieden werden.

Die Gegner dieser Ansicht klammern sich bei der Erklärung des Ausdrucks „vorübergehender Zweck" zu eng an den Buchstaben des Gesetzes. Nach ihnen ist „Zweck" in wörtlichstem Sinne zu interpretieren und für eine freiere Auslegung unter vollständiger Ausschaltung der Zweckbestimmung kein Raum, obwohl doch offensichtlich nach der genannten Randnote der Ausdruck nur wegen seiner Kürze an Stelle der oben gegebenen längeren Definition vom Gesetzgeber gewählt worden ist. So fordert Staudinger [8]), daß „im Hinblick auf den mit der Verbindung beabsichtigten Erfolg bei Vornahme der Verbindung oder Einfügung die spätere Aufhebung der Verbindung gewollt sei". Im Einklang hiermit ist nach Wolff [9]) für einen Zeitbau nicht genügend, daß der ursprüngliche Zweck ein vorübergehender ist, es muß vielmehr zugleich bei der Errichtung die Absicht der Wiederbeseitigung nach Erreichung des Zweckes obwalten. Endemann [10]) läßt den vorübergehenden Zweck aus den tatsächlichen Verhältnissen ermitteln, wobei nicht schlechthin der Wille des Bauenden maßgebend sein solle [11]). Schließlich geht eine Entscheidung des K.G. vom 14. März 1902 [12]) dahin, daß der Zweck, zu dem die Verbindung erfolgt sei, unter objektiver Würdigung der vorliegenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse

[7]) So auch Planck I. zu § 95 Ziff. 2; Tobias S. 94, 399; s. a. RG. 63, 421, hieran anschließend Örtmannn I. zu § 95 Ziff. 2 γ; ferner OLG. 14, 108, wo es heißt: Wenn ein Handwerker Maschinen von nicht unerheblichem Werte in das Miethaus einbringt, so tut er das in der **Absicht**, die Maschinen falls er das Miethaus verläßt, in die neue Wohnung mitzunehmen. Das **genügt zur Annahme eines vorübergehenden Zwecks.**

[8]) Bd. I. zu § 95 Ziff. 3; im selben Sinne hinsichtlich der Einfügungen Hölder (zu § 95 Ziff. 1).

[9]) a. a. O. S. 70.

[10]) Bd. II S. 28 Anm. 11.

[11]) So auch Gierke Bd. II S. 46 Anm. 38.

[12]) Abgedruckt in OLG. 5, 76 und Seufferts Arch. 57, 386.

festzustellen sei, nicht aber lediglich nach der subjektiven Absicht des Verbindenden, daß daher nach dem Willen des Gesetzes der in § 95 S. 1 und Abs. 2 gewählte Ausdruck „Zweck" sich nicht decke mit dem Begriff „Absicht" [13]). Überall ist hier der Zweck in den Vordergrund gerückt, die bloße Absicht des Bauenden ist irrelevant. Aber, wie gesagt, auf die Dauer des Zwecks kann es nicht ankommen, sondern nur auf die Dauer der gewollten Verbindung. Das Wesentliche ist die „vorübergehende" Natur dieser Scheinbestandteile. Wenn von vornherein die Verbindung vorgenommen ist mit der Absicht, sie nicht wieder aufzuheben, sondern dauernd zu belassen, so wird die Sache Grundstücksbestandteil ohne Rücksicht auf einen eventuell vorübergehenden „Zweck" der Verbindung. Man denke nur an die Einfügung einer Sache, die ihrer Natur nach nur temporären Zwecken dienen **kann,** die aber in der Absicht dauernder Belassung verbunden ist, weil von Anfang an ihre spätere Wegnahme aus irgend einem Grunde nicht gewollt ist, sei dies nun, weil ihr Vorhandensein nach Zweckerfüllung nicht stört oder ihre Entfernung mit nicht unerheblichen Kosten verbunden sein würde. **Der vorübergehende Zweck schließt eben die dauernde Verbindung nicht aus, während andererseits die Absicht der vorübergehenden Verbindung jeweils notwendig einen vorübergehenden Zweck einbegreift.** Der Zweck kann hiernach nicht maßgebend sein, vielmehr ist ohne Rücksicht auf seine Dauer die Absicht des Verbindenden als ausschlaggebend zu erachten [14]).

Scheinbestandteile liegen demnach stets vor, wenn ihre spätere Wegnahme bei der Verbindung gewollt ist; so bei Ausstellungsgebäuden, Meßbuden, Festhallen, Plakaten, Gewerbeabzeichen, Wirtshausschildern und Briefkästen. Wie

[13]) Ähnlich auch Plathner a. a. O. S. 32 zu § 95; teilweise abweichend Enneccerus Bd I. S. 295 Anm. 4; vergl. auch Neumann, Handausgabe des BGB. zu § 95 Ziff. 2.

[14]) Daß die Wiederwegnahmeabsicht auch äußerlich erkennbar in Erscheinung tritt, kann nicht gefordert werden; a. A. bayerisches Oberstes Landesgericht in der Entscheidung vom 13. Mai 1903, abgedruckt im Recht 1903, 337, 338.

lange die bezweckte Verbindung dauern soll, ob Jahrzehnte oder nur Tage, ist hierbei belanglos, nur muß die Wiederwegnahmeabsicht von vornherein eine unbedingte sein. Wenn die spätere Entfernung nur für den Fall des Eintritts oder Nichteintritts eines in der Zukunft liegenden Umstands gewollt ist, kann von vorübergehendem Zweck nicht die Rede sein. Infolgedessen kann auch ein Eigentumsvorbehalt, der hinsichtlich der eingefügten Sache besteht, den Erfordernissen des § 95 Abs. 2 nicht genügen und die Wirkung der §§ 93 und 94 nicht ausschließen [15]). Die Verbindung wird hierbei ja primär als „dauernde" bezweckt, nur sekundär im Falle der Zahlungsunfähigkeit soll es sich um eine „vorübergehende" handeln [16]).

Mit der Abstellung auf die Absicht des Verbindenden erledigt sich auch die in der Literatur viel erörterte Frage, welche prinzipielle Stellung man einnehmen soll bezgl. der Zweckbestimmung von Verbindungen, die Personen in Ausübung eines obligatorischen Rechtes (wie Mieter und Pächter) vorgenommen haben.

Nach der einen Ansicht — als deren Vertreter genannt seien: Dernburg (Bd. III S. 20), Endemann (Bd. I S. 242. Anm. 27), Hölder (S. 217 Ziff. 2), Zitelmann (S. 79), Herbert Meyer (a. a. O. S. 291 und 296), aus der Praxis: RG. 55, 284 und Entscheidung des K. G. vom 14. März 1902 (a. a. O.) — sind Sachverbindungen dieses Personenkreises notwendig zu vorübergehendem Zwecke, nämlich zur Ausübung und für die Dauer ihres persönlichen Rechtes, erfolgt.

Staudinger (I zu § 95 Ziff. 3) und Crome (Bd. I S. 280) [17]) vermuten den vorübergehenden Zweck in allen Fällen, wo Mieter und Pächter zu ihrem persönlichen Bedürfnisse Gebäude errichten oder Sachen einfügen.

---

[15]) Vergl. RG. 62, 411 und 406 ff.

[16]) So auch Tobias S. 400.

[17]) Und zwar Crome unter Ausschluß der Möglichkeit des Gegenbeweises der dauernden Zweckbestimmung.

Eine dritte Ansicht verneint die Notwendigkeit, unterschiedslos in solchen Fällen vorübergehenden Zweck anzunehmen. Nach ihr lassen sich allgemeine Regeln hierfür nicht aufstellen, es ist vielmehr quaestio facti, wann bei der einzelnen Verbindung vorübergehender Zweck vorliegt und wann nicht; in diesem Sinne Planck I. zu § 95 Ziff. 2, Örtmann I. zu § 95, Ziff. 2, Enneccerus I. S. 295, Anm. 4, Strohal a. a. O. S. 36, Gierke II. S. 46, Anm 38, Tobias S. 399, Goldmann-Lilienthal 2. Aufl. Bd. 1 S. 127 c, Kuhlenbeck I. zu § 95, Anm. 2 und Fischer-Henle zu § 93 Ziff. 3.

Die Richtigkeit der letztgenannten Auffassung, auf deren Boden auch Verfasser steht, ergibt sich schon allein aus dem Umstand, daß es für den Begriff des vorübergehenden Zweckes nur auf die Absicht des Verbindenden ankommt [18]). Es bedarf wohl keiner weiteren Ausführungen, daß ein Mieter für eigene Zwecke Verbindungen vornehmen kann, deren dauernde Belassung von vornherein von ihm vorgesehen ist; so z. B. in all den Fällen, in denen von ihm Sachen eingefügt sind, deren spätere Wegnahme wegen Wertlosigkeit des Objekts nicht erfolgen soll [19]). Daß natürlich Verbindungen persönlich Berechtigter regelmäßig nur vorübergehender Bestand innewohnen soll, darf nicht geleugnet werden. Andererseits ist aber

[18]) Vergl. auch Planck a. a. O., der sich, wie folgt, gegen die vorgenannte K. G.'s Entscheidung wendet: Der (dort) angeführte Grund, daß es nur auf den objektiven Zweck ankomme und dieser nicht identisch sei mit der Absicht desjenigen, welcher die Verbindung herstellt, ist nicht durchschlagend, denn ein und dieselbe Verbindung einer Sache mit dem Grundstück kann sowohl zu einem dauernden als vorübergehenden Zwecke erfolgen. Ob aber das eine oder das andere der Fall ist, läßt sich nur aus dem Umstande des Falles entscheiden und hierbei wird die Absicht desjenigen, der die Verbindung herstellt, immer von wesentlicher Bedeutung sein.

[19]) Nicht hierher zu rechnen sind die Fälle, in denen Mieter oder Pächter im Auftrage des Grundherrn Verbindungen vornehmen, da ja hier die Verbindung rechtlich direkt von dem Grundeigentümer ausgeht, während sich die tatsächlich Verbindenden nur als dessen Werkzeuge darstellen; vergl. auch die bei Örtmann a. a. O. angeführten Beispiele.

nicht einzusehen, inwiefern dies eine Gesetzesvermutung rechtfertigen kann, daß derartig Verbundenes Scheinbestandteil ist trotz Vorliegens der Tatbestandsmerkmale der §§ 93 und 94. Eine solche Präsumtio würde zur Folge haben, daß die wesentliche Bestandteilseigenschaft von demjenigen, der sich darauf beruft, bewiesen werden müßte. Allerdings sind nun — wie zugegeben wird — die von den in Frage kommenden Personen verbundenen Sachen im Regelfalle Scheinbestandteile, der Beweis wäre mithin nach den allgemeinen Beweisgrundsätzen für die Ausnahme zu führen. Man muß sich aber vor Augen halten, daß diese Regel ihrerseits doch eine Durchbrechung der Oberregel: superficies solo cedit bildet und insofern in erster Linie selbst als Ausnahme aufzufassen ist. Zu einer Umkehrung der Beweislast im Falle des § 95 [20]) bei Verbindung persönlich Berechtigter ist mithin keine Veranlassung gegeben, und die Annahme einer Gesetzesvermutung, die eine solche Umkehrung notwendigerweise herbeiführen würde, verfehlt [21]).

Die ursprüngliche Absicht, eine Sache nur vorübergehenden Zwecken dienen zu lassen, kann nun nachträglich geändert werden. Ein Zeitbau kann entgegen seiner anfänglichen Bestimmung nicht wieder entfernt, sondern dauernd belassen werden. So soll ein Ausstellungsgebäude, das nur für die Dauer der Ausstellung berechnet war, nach Beendigung derselben als Stallung weiterbenutzt werden; ein massiver Saisonzirkus wird rentabilitätshalber zu einem ständigen. Dieselbe Zweckänderung kann sich bei eingefügten Sachen vollziehen. Die gelegentlich einer Jubiläumsfeier von einem Wirte zur Er-

[20]) Siehe § 3.

[21]) a. A. Braendle S. 30. Nach ihm haben bei dauernder Verbindung Mieter und Pächter entweder kraft Auftrags des Grundeigentümers oder auf Grund eines Vertragsverhältnisses mit diesem gehandelt. Rein äußerlich erscheinen die verbundenen Sachen daher als Scheinbestandteile, während sie in Wirklichkeit als Grundstücksbestandteile im Eigentum des Grundherrn stünden. Dieser Unterschied zwischen den rein tatsächlichen, äußerlich erkennbaren und den rechtlichen Verhältnissen spreche für die Berechtigung der Aufstellung der Vermutung.

leichterung seines Geschäftsbetriebs für die Zeit der Feier angebrachte elektrische Klingelanlage soll nunmehr auch künftighin verwendet werden. In all diesen Fällen werden die bisherigen Scheinbestandteile zu wesentlichen Grundstücksbestandteilen (die eingefügte Sache natürlich wieder nur unter der Voraussetzung, daß das Gebäude Grundstücksbestandteil ist, sonst wird sie wesentlicher Bestandteil des Gebäudes) [22]). Der Grund hierfür ist darin zu erblicken, daß ihnen das Hauptmerkmal: die „vorübergehende Natur" genommen wird. Dieses bildet ein ständiges Erfordernis für die Scheinbestandteile und muß ihnen notwendig zu jeder Zeit innewohnen. Entfällt es irgendwann, so geht gleichzeitig die Scheinbestandteilseigenschaft verloren, und dem Eingreifen der §§ 93 und 94 ist keinerlei Einhalt geboten.

Unbegründet ist das Verlangen Endemanns [23]), der außer der Zweckänderung für die Umwandlung eines Scheinbestandteils in einen wesentlichen Grundstücksbestandteil noch fordert, daß entweder der Grundeigentümer den Zeitbau oder der Gebäudeeigentümer das Grundstück erwerbe, da die Zweckänderung notwendigerweise durch Herstellung der Einheit des dinglichen Rechts vollzogen werde. Die Zweckänderung — wie der Kürze wegen die nachträgliche Absicht dauernder Belassung genannt werden soll — trifft jeweils der Eigentümer des Zeitbaues bzw. der eingefügten Sache, einer Mitwirkung des Grundherrn bedarf es nicht. Durch die Zweckänderung wird dann dem Grundsatze: superficies solo cedit gemäß das Gebäude bzw. die Einfügung von dem Eigentum am Grund und Boden miterfaßt ohne Rücksicht auf die Person des früheren Eigentümers. Der Grundherr wird kraft Gesetzes — auch wider seinen Willen — Eigentümer der früheren Scheinbestandteile. Die Notwendigkeit, dieser originären Erwerbsart noch eine derivative vorausgehen zu lassen, ist nicht einzusehen.

[22]) Derselben Ansicht: Gierke II. S. 46 Anm. 35; Wolff S. 70; Tobias S. 414; Plathner a. a. O.

[23]) Bd. I S. 242 Anm. 24.

Was nun den Zeitpunkt des Eigentumserwerbs betrifft, so wird man als entscheidend nicht den Augenblick ansehen dürfen, in welchem der Entschluß einer Zweckänderung gefaßt worden ist [24]). An diesen rein innerlichen Willensakt kann die Rechtsordnung vernünftigerweise keine Rechtsfolgen knüpfen. Man wird verlangen müssen, daß dieser innere Entschluß in irgend welcher Betätigung sich äußert [25]). Naturgemäß wird der kritische Zeitpunkt schwer festzustellen sein. Es genügt jedenfalls, wenn die **Absicht** der Zweckänderung irgendwie realisiert wird, einer Verwirklichung des Zwecks bedarf es nicht. So würde in unserem Beispiele vom Ausstellungsgebäude dieses bereits dann wesentlicher Grundstücksbestandteil, wenn der Eigentümer die nötigen Vorkehrungsmaßregeln trifft, um das Gebäude für Stallzwecke geeignet zu machen; eine Zweckerfüllung durch Einbringung von Tieren kann nicht gefordert werden.

Nun können auch umgekehrt Gebäude und eingefügte Sachen, die dauernden Zwecken zu dienen bestimmt waren, nach dem Willen des Eigentümers fortan nur noch für temporäre Zwecke bestehen bleiben. In diesem Falle soll nach Wolff [26]) und im Anschluß an ihn nach Braendle [27]) diesen Sachen ihre Bestandteilseigenschaft genommen werden; der neue Willensentschluß soll bewirken, daß die früheren Bestandteile nunmehr in Scheinbestandteile umgewandelt werden. Während sich Wolff jeder Begründung enthält, sucht Braendle seine Ansicht wie folgt zu stützen. Nach ihm kommt es hier sowohl als auch in dem Falle, daß vorübergehender Zweck in dauernden umgeändert wird, nur darauf an, ob man in den Gesetzestext: „verbunden sind" und „eingefügt sind" noch ein „worden" einschiebt oder nicht [28]). Er gelangt zu dem

[24]) Wie Dernburg (Bd. III. S. 20) meint.

[25]) In gleichem Sinne: Tobias S. 414; Wolff S. 70 und Plathner a. a. O.

[26]) S. 71.

[27]) S. 27.

[28]) Vergl. a. a. O. S. 24 ff.

Ergebnis, daß „worden" nicht eingefügt werden dürfe, und zieht daraus den Schluß, daß lediglich das Vorhandensein der „Verbindung" und des „vorübergehenden Zweckes" für die Scheinbestandteilsqualität erforderlich sei, ohne Rücksicht darauf, zu welcher Zeit der Eintritt des zweiten Erfordernisses erfolge. Er geht sogar soweit [29]), daß er seine Ausführungen als einzig mögliche Grundlage in beiden Fällen der Zweckänderung erklärt.

Wie wir nun bereits oben gesehen haben, liegt zunächst die Begründung dafür, daß in den angegebenen Beispielen des ersten Falles der Zweckänderung die Scheinbestandteile ihren Scheincharakter verlieren, nicht in diesem fehlenden „worden", sondern in dem Verlust der „vorübergehenden Natur". Ganz davon abgesehen, können die besagten Folgerungen auch niemals aus dem Nichtvorhandensein des „worden" gezogen werden. Der Grund für den Wegfall des „worden" dürfte wohl darin zu suchen sein [30]), daß der Gesetzgeber Mißverständnisse nach der Richtung vermeiden wollte, daß durch den Zusatz „worden" ein für allemal die Scheinbestandteilsqualität der in Frage stehenden Sachen festgelegt und die Möglichkeit des späteren Verlustes derselben ausgeschlossen werden sollte. In diesem Sinne lassen sich die Ausführungen wohl zur weiteren Stütze unseres im ersten Falle der Zweckänderung gewonnenen Resultates heranziehen, können aber keinesfalls die im zweiten Falle von den genannten Schriftstellern aufgestellten Ergebnisse rechtfertigen. Die infolge der zwingenden Vorschriften der §§ 93 und 94 zu wesentlichen Bestandteilen gewordenen Gebäude und eingefügten Sachen können ihrer Bestandteilseigenschaft nicht durch einen bloßen dahingehenden Willen des Eigentümers entkleidet werden. Auf solche Art wird ein Scheinbestandteil nicht geschaffen. Zu seiner Entstehung ist vielmehr erforderlich, daß bei seiner Verbindung die Absicht nur vorübergehender Belassung bereits vorgelegen hat. Eintritt

[29]) S. 26.

[30]) Wie Braendle auch selbst a. a. O. ausführt.

der beiden Essentialia „Verbindung“ und „vorübergehender Zweck“ zu verschiedenen Zeiten kann die Wirkung der vorgenannten Paragraphen nicht ausschließen. Ein nachträglicher Entschluß, wesentliche Bestandteile nur noch für temporäre Zwecke zu belassen, ändert mithin in keiner Weise den rechtlichen Charakter der Bestandteile; diese beharren vor wie nach in ihrer Bestandteilseigenschaft und für eine Umwandlung in Scheinbestandteile ist kein Raum [31]). Auch in den praktischen Folgen ist dieses Resultat weit befriedigender als das Ergebnis der Gegner. Nach deren Ansicht müßte jedes Gebäude, dessen künftiger Abbruch bevorsteht, mit dem Augenblicke, in dem beispielshalber die Abbrucharbeiten vergeben sind, Scheinbestandteil werden und als solcher einer nunmehrigen Veräußerung an jeden Dritten zugänglich sein. Bei eingefügten Sachen konnte der Eigentumsvorbehalt — wie wir oben ausgeführt haben — nicht die wesentliche Bestandteilsqualität verhindern, im Falle der Nichtzahlung wäre diesem Unvermögen durch den Zweckänderungsentschluß des Grundeigentümers beizukommen.

Schließlich ist es für die Rechtsnatur der Scheinbestandteile ohne Einfluß, wenn sie, ursprünglich in Händen eines Dritten, später in das Eigentum des Grundherrn gelangen. Soweit nur bei diesem die Absicht der künftigen Wiederwegnahme bei dem Erwerbe vorhanden ist, hören sie nicht auf, als rechtlich selbständige Sachen, vom Accessionsprinzip unberührt, fortzubestehen.

§ 5.

Bauten kraft Liegenschaftsrechts[1]).

Die zweite Gruppe der scheinbaren Grundstücksbestandteile bilden die Gebäude, die in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten mit dem Grundstücke verbunden worden sind.

[31]) Derselben Ansicht: Gierke a. a. O.; Plathner a. a. O. und Tobias S. 415 Anm. 86.

[1]) Die Bezeichnung ist Wolff S. 72 entnommen.

Im Gegensatze zu der vorherigen Gruppe ist es hier nicht auf den vorübergehenden Zweck der Verbindung abgestellt [2]), sondern ohne Rücksicht auf dauernde oder temporäre Existenz lediglich auf den Rechtsgrund der Verbindung. Auch für immer mit dem Grundstück verbundene Gebäude werden nicht Bestandteile des Grund und Bodens. Sie bleiben Eigentum des Erbauers, soweit ihm an den verbauten Materialien Eigentum zugestanden hat. Hat er mit fremdem Material den Bau errichtet, so kommen für die Eigentumsfrage die Vorschriften der §§ 947 ff. BGB. zur Anwendung. Einfach ist hierbei der Fall, wenn der Erbauer Eigentümer des Gebäudes wird, was regelmäßig zutreffen dürfte, so im Falle der Spezifikation. Dieser Fall unterscheidet sich in der Wirkung nicht von demjenigen, daß eignes Material verwendet wird. Anders aber, wenn die Voraussetzungen des Eigentumserwerbs durch den Erbauer nicht gegeben sind; wer wird dann Eigentümer? Der Erbauer selbstverständlich nicht, derjenige, dem die verbauten Mobilien gehört haben, auch nicht, da ihm ein Recht, in dessen Ausübung von dem Erbauer als eventuellen Stellvertreter [3]) das Gebäude errichtet wurde, nicht zustand, es bleibt mithin nur der Fall der Accession übrig, eine Durchbrechung liegt nicht vor: das Gebäude wird wesentlicher Grundstücksbestandteil und Eigentum des Grundherrn.

Der § 95 Satz 2 verlangt nun für die Bauten kraft Liegenschaftsrechts zunächst, daß ihre Errichtung „von dem Berechtigten" vorgenommen wird. Als berechtigt gilt jeder, dem ein Recht der fraglichen Art zusteht. Daß der Bau von ihm selbst hergestellt wird, kann nicht gefordert werden. Er ist auch dann Scheinbestandteil, wenn sich der Berechtigte zu seiner Aufführung Dritter bedient. Allerdings ist Stellvertretung regelmäßig nur bei Rechtsgeschäften zulässig, und Verbindung ist kein Rechtsgeschäft, sondern nur „juristischer Vorgang ohne irgend welche subjektiven Beziehungen" [4]).

[2]) Anderer Ansicht Crome I. S 280.
[3]) Siehe hierüber weiter unten.
[4]) So Tobias S. 419.

Man muß aber hier analoge Anwendung der Vertretungsnormen zulassen. Für den Fall, daß die Stellvertretung auf Gesetz oder Rechtsgeschäft beruht, wird demnach das Gebäude nicht Grundstücksbestandteil, dagegen stets, wenn Vertretung ohne Vertretungsmacht (§ 180 BGB.) stattgefunden hat [5]).

Das Gebäude muß des weiteren „in Ausübung" eines Rechtes an einem fremden Grundstücke hergestellt sein. Zur „Ausübung" des Rechtes ist erforderlich, daß bereits bei Vornahme der Verbindung dem Erbauer das Recht zugestanden hat [6]). Ob er sich dessen bewußt war oder ob er den Bau ohne Kenntnis seines Rechtes errichtet hat, macht keinen Unterschied, in beiden Fällen wird das Gebäude Scheinbestandteil. Subjektive Willensmängel kommen nicht in Betracht, wesentlich ist, daß dem Erbauer objektiv das Recht zusteht [7]). Daß schon der Glaube, in Ausübung eines Rechtes zu handeln, genüge, wie Hölder [8]), Örtmann [9]) und Fuchs [10]) meinen, ist unzutreffend. Wie gesagt, objektiv muß das Recht vorhanden sein, ein bloßer Putativtitel kann nicht als ausreichend erachtet werden [11]). Infolgedessen wird ein Gebäude stets Grundstücksbestandteil, wenn das „Recht", auf Grund dessen es errichtet ist, wegen mangelnder Einigung oder Eintragung nicht zur Entstehung gelangt ist [12]). Hiernach schafft also der Erbbauberechtigte, der ein Haus auf dem belasteten Grund-

[5]) Vergl. Tobias S. 410 ff.; Wolff S. 74 ff., auf deren Spezialausführungen verwiesen wird; ferner Dernburg III. S. 20.

[6]) Es kann auch als bedingtes bestehen, in welchem Falle die Scheinbestandteilsqualität eine bedingte ist. Ebenso Wolff S. 77.

[7]) In demselben Sinne auch Wolff und Tobias a. a. O.; falsch: Honig S. 68, der den Grundherrn Eigentümer des Gebäudes werden läßt, das der Berechtigte, ohne sein Recht zu kennen, in dem irrtümlichen Glauben, Eigentümer zu sein, errichtet hat.

[8]) S. 217 Ziff. 2.

[9]) Bd. I. S. 272.

[10]) Bd. I. S. 15.

[11]) Derselben Ansicht: Gierke S. 47 Anm. 38, Planck I. zu § 95 Ziff. 4, Staudinger I zu § 95 Ziff. 3 und Predari S. 15.

[12]) A. A. Fuchs I. S. 15 und Paech S. 22; derselben Meinung Predari a. a. O.

stück errichtet in der irrigen Annahme, dieses sei sein Eigentum, oder im Glauben, daß ihm das Erbbaurecht überhaupt nicht zukäme einen Scheinbestandteil. Andererseits vermag derjenige, der sich in der falschen Vorstellung befindet, an dem fraglichen Grundstück ein Erbbaurecht zu haben, nicht zu verhindern, daß der in Ausübung seines vermeintlichen Rechtes hergestellte Bau Grundstücksbestandteil wird.

Ferner wird ein Recht an „fremdem" Grundstück verlangt. Demnach ist Verbindung durch einen **Dritten** Voraussetzung. Verbindung seitens des Grundeigentümers ist ausgeschlossen [12]).

Endlich muß der Errichtung des Gebäudes ein „Recht an einem fremden Grundstücke" zugrunde liegen. Was unter den Begriff eines solchen Rechtes fällt, erscheint auf den ersten Blick zweifelhaft und ist in der Literatur der Anlaß zu weitgehenden Erörterungen geworden.

Unstreitig umfaßt er vor allem sämtliche dinglichen Rechte, von denen vorliegend nur in Betracht kommen: Grunddienstbarkeit, beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Erbbaurecht und Nießbrauch.

Ob man auch den Überbau hierher zählen darf, ist nicht unbedenklich. Das BGB. stellt ihn offenbar als Ausfluß des Eigentumsrechtes an dem Grundstücke hin, von dem aus übergebaut wird, indem es ihn unter dem Titel „Inhalt des Eigentums" behandelt. Wir müssen jedoch wohl trotzdem in ihm eine Eigentumsbeschränkung des überbauten Grundstücks erblicken. Denn die Motive [13]) weisen auf diese Annahme hin

[12]) Dagegen die sogenannte Vormann in Iherings Jahrbuch [illegible]

[13]) Bd. III S. [illegible] heißt es: Liegen die Voraussetzungen für die gesetzliche Duldungspflicht vor, so ist das hinüberragende Gebäude von dem Dauernden in Ausübung eines Rechtes an einem fremden Grundstück verbunden. Folglich trifft die in § [illegible] getroffene Bestimmung [illegible]

und die Literatur [15]) sieht in ihm ein grunddienstbarkeitsähnliches Recht, das ganz die Wirkung einer Servitut ausübt. Man wird demnach auch hier, wenn die Voraussetzungen der gesetzlichen Duldungspflicht vorliegen (§ 912 BGB.), annehmen müssen, daß das auf das Nachbargrundstück reichende Gebäude von dem Bauenden im Sinne des § 95 in Ausübung eines Rechtes an fremdem Grundstück errichtet ist.

Lebhaft bestritten ist die Frage, ob auch die persönlichen Rechte hierher einzubeziehen sind, ob insbesondere Mieter und Pächter an ihren Bauten Sondereigentum erlangen auch bei der Absicht dauernder Belassung oder ob in diesem Falle — feste Verbindung mit dem Boden vorausgesetzt — das Gebäude als wesentlicher Grundstücksbestandteil in das Eigentum des Grundherrn übergeht.

Für eine Ausdehnung der Bestimmung des § 95 Satz 2 auf die obligatorisch Berechtigten haben sich erklärt: Gierke (II. S. 46), Endemann (I.$_1$ S. 242 Anm. 27), Crome (I. S. 280), Cosack (I. 2. Aufl. S. 127) [16]), Eck (Vorträge S. 102), Staudinger (I. zu § 95 Ziff. 3), Gayl (S. 10), Paech (S. 22), Schmiel (S. 12) und Albrecht (S. 15). Die Ansichten sind zum Teil ohne jede Begründung aufgestellt, soweit aber einzelne begründende Ausführungen gemacht haben, sind diese verschiedenster Art. So muß nach Crome [17]) kraft Gesetzes vorübergehender Zweck bei der Verbindung durch Mieter oder Pächter gefolgert werden. Albrecht [18]) meint, daß eine Ausschließung des Mieters aus der Reihe der Berechtigten schon wegen der daraus erwachsenden, den „Verkehrs- und Volks-

[15]) Siehe Staudinger III zu § 912, Ziff. 2, 1; Turnau-Förster I. S. 383; Biermann, Sachenrecht zu § 912 Ziff. 2; Dernburg III. S. 251; Wolff S. 133, 134, der ihn direkt als Grunddienstbarkeit bezeichnet.

[16]) In seiner neuesten Auflage (5. zu § 42 I. 1. b, β) $\beta\beta$ verschweigt sich Cosack hinsichtlich der Stellung des Mieters und Pächters.

[17]) a. a. O.; vergl. auch Dernburg III. S. 19/20, der die Streitfrage dadurch als erledigt betrachtet, daß der Mieter und Pächter stets zu vorübergehendem Zwecke verbinde.

[18]) a. a. O.

anschauungen widersprechenden Ergebnisse" unmöglich sei. Auch Schmiel [19]) spricht von „unannehmbaren Folgen", ebenso Paech [20]).

Hinsichtlich der Begründung Cromes sei auf die Ausführungen des vorangehenden Paragraphen verwiesen. Im übrigen ist allgemein gegen die Einbeziehung persönlich Berechtigter unter die nach § 95 S. 2 Berechtigten geltend zu machen, daß nach dem Sprachgebrauch des Bürgerlichen Gesetzbuchs unter „Recht am Grundstück" lediglich das dingliche Recht zu verstehen ist [21]). Bei der Beratung in der zweiten Kommission wurde speziell anerkannt, daß sich der § 785 Halbsatz 2 (jetzt 95 S. 2) nur auf die Verbindung dinglich Berechtigter beziehe [22]), und eine Erweiterung auf die obligatorischen Rechte wurde abgelehnt. Eine Notwendigkeit, trotzdem Mieter und Pächter die Bestimmung des § 95 S. 2 zugute kommen zu lassen, ist nicht einzusehen [23]). Soweit dieser Personenkreis schutzbedürftig ist, bietet der erste Satz des angezogenen Paragraphen ausreichende Gewähr [24]), da ja — wie oben erwähnt — im Regelfalle bei derartigen Verbindungen vorübergehender Zweck beabsichtigt ist. Für die seltene Ausnahme der dauernden Belassung entgegen dem offensichtlichen Willen des Gesetzgebers eine zu weit gehende Auslegung des Satzes 2 zu gestatten, liegt kein Bedürfnis vor.

[19]) a. a. O.

[20]) a. a. O.

[21]) Dies wird auch von den Vertretern der erörterten Ansicht wohl kaum bestritten; vergl. Dernburg und Endemann a. a. O. Siehe auch Honig S. 69, der als Stütze den § 9 ZVG. anführt, wo Miet- und Pachtrecht im Gegensatz zu den Rechten am Grundstück gesetzt wird (Ziff. 2).

[22]) So auch Motive III. S. 48.

[23]) Bemerkenswert ist, daß von den Schriftstellern, die den dinglichen Charakter der Miete und Pacht behaupten, wie Cosack Bd. II. S. 272 ff, Kuhlenbeck zu § 571 Ziff. 1 und 2 und Fuchs I. S. 35, die beiden letztgenannten trotzdem Miete und Pacht nicht unter die Rechte des § 95 einreihen (s. hierüber weiter unten !).

[24]) Anderer Ansicht Wolff S. 73/74.

Wenn Mieter und Pächter in diesen Fällen Wert darauf legen, daß ihre Bauten nicht zu Grundstücksbestandteilen werden, bleibt es ihnen unbenommen, sich behufs Herbeiführung dieses Erfolges eine Grunddienstbarkeit oder ein anderes dingliches Recht einräumen zu lassen. Die hier vertretene Ansicht ist auch in der Literatur — wenigstens bezügl. des Endresultates — als herrschende zu bezeichnen. Von ihren Anhängern seien genannt: Planck (I. zu § 95 Ziff. 4), Turnau-Förster (I. S. 31), Predari (S. 15), Fuchs (I. S. 15), Neumann BGB. (I. zu § 95 Anm. 3), Fischer-Henle (§ 95 Ziff. 6), Kuhlenbeck (I. zu § 95 Ziff. 4), Leske (S. 54 Anm. 5), anscheinend Leonhard (S 164 Ziff. 3), Enneccerus (I. S. 295 Anm. 5), Zitelmann (S. 79), Goldmann-Lilienthal (II. Aufl. Bd. I. S. 127), Strohal (a. a. O. S. 36), Tobias (S. 404), Neumann (in J. W 1907, 99)[25]), Wolff (S. 73/74) [26]), Braendle (S. 34) [27]) und Honig (S. 70); aus der Praxis sei auf die bereits angeführte Entscheidung des bayerischen Obersten Landesgerichts (a. a. O.) verwiesen.

Ebenso wie der persönlich Berechtigte fällt der bloße Besitzer nicht unter die Personengruppe des § 95 S. 2. Crome [28]) will dies nur für den unredlichen Besitzer gelten lassen, woraus e contrario zu entnehmen ist, daß seiner Meinung nach der Bau des redlichen Besitzers sich als Scheinbestandteil gemäß § 95 S. 2 darstellt. Auf eine Unterscheidung zwischen

[25]) Seine interessanten Ausführungen seien hier z. T. wiedergegeben: Er geht davon aus, daß durch Einräumung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit vermieden würde, daß Maschinen in das Eigentum des Grundherrn fielen. Interessen Dritter seien hierdurch nicht geschädigt. Der Erwerber des Grundstücks oder eines Rechtes an demselben, das jünger sei als die Dienstbarkeit, könnte ja durch Einsicht des Grundbuchs jede Gefahr vermeiden. Gerade dieser Umstand erscheint ihm nun, ganz abgesehen von der Terminologie des BGB., entscheidend dafür, daß das Recht, in dessen Ausübung die Verbindung geschah, um unter den § 95 zu fallen, ein dem Eintragungszwange unterliegendes Sachenrecht sein müsse, nicht aber Miete und Pacht.

[26]) u. [27]) Sie sehen in der Versagung eines dinglichen Miet- und Pachtrechts eine Lücke im Gesetz.

[28]) Bd. I. S. 280 Anm. 21.

redlichem und unredlichem Besitzer kommt es vorliegend jedoch nicht an [29]). Der Besitz als solcher vermag vielmehr schon deshalb keine Ausnahme nach § 95 S. 2 zu bilden, da er überhaupt nicht als Recht anzusehen ist [30]) und selbst als Recht betrachtet doch nur auf Abwehr bzw. Wiedererlangung, nicht aber auf Benutzung in dem fraglichen Sinne gerichtet sein kann [31]).

Es fragt sich nun, ob für die Scheinbestandteilseigenschaft der Bauten kraft Liegenschaftsrechts die dauernde Verknüpfung mit dem dinglichen Rechte wesentlich ist oder ob auch im Falle einer Loslösung des Rechts ihr Charakter sich nicht verändert. Wir haben gesehen, daß zur Schaffung des Scheinbestandteils das Vorhandensein des Rechts **bei** Errichtung des Baues erfordert wird, da derselbe „in Ausübung" des Rechtes errichtet sein muß. Daß zum **künftigen** Bestand des Scheinbestandteils der stete Konnex mit dem Rechte essentiell ist, läßt sich nicht aus dem Gesetze ersehen. Es liegt kein Anlaß vor, die Veräußerung des Gebäudes ohne Übertragung des Rechts und umgekehrt die Übertragung des Rechts ohne Mitveräußerung des Gebäudes für unmöglich zu erklären. In beiden Fällen wird die Scheinbestandsqualität des Gebäudes gewahrt, das Sondereigentum an ihm erhalten [32]). Folgerichtig behält demnach auch nach Erlöschen seines Rechts der Berechtigte das Eigentum an seinem Bau.

Im Falle der Veräußerung des Gebäudes bleibt das Sondereigentum aber nur dann bestehen, wenn der Erwerber ein anderer als der Grundeigentümer ist. Wird diesem der

[29]) Von den nachstehenden Erörterungen abgesehen scheidet der „gutgläubige" Besitzer nach dem oben Ausgeführten bereits als Putativberechtigter aus.

[30]) Auf die hierüber bestehende Streitfrage kann an dieser Stelle nicht eingegangen werden, da ihre Erörterung zu weit führen würde.

[31]) In ähnlichem Sinne: Örtmann I. S. 273; vgl. auch Endemann I. S. 242 Anm. 37, Predari S. 15; Recht 1903 a. a. O.

[32]) So auch Wolff S. 78; a. A. Albrecht S. 41/42 und Tobias S. 416 ff.

Bau übereignet, so hört seine Selbständigkeit auf, er wird zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks [33]).

Anders wenn der Grundeigentümer das Recht selbst erwirbt oder wenn der Berechtigte Eigentümer des dienenden Grundstücks wird. Hier greift die Bestimmung des § 889 BGB. Platz:

> „Ein Recht an einem fremden Grundstück erlischt nicht dadurch, daß der Eigentümer des Grundstücks das Recht oder der Berechtigte das Eigentum an dem Grundstück erwirbt."

Der Zweck dieser Vorschrift ist, eine Verschmelzung der Rechte zu verhindern. Die „Berechtigung" soll dem Berechtigten in dieser seiner bisherigen Eigenschaft auch fürderhin zugute kommen, unberührt durch den Umstand, daß er zufällig Eigentümer des Grundstücks geworden ist, an dem ihm die Berechtigung zustand; ebenso soll dem neu berechtigten Eigentümer hinsichtlich der erworbenen Berechtigung keine Einbuße geschehen. Infolgedessen behält auch der Scheinbestandteil hier wie dort seine Sonderstellung bei [34])

Was nun in Bezug auf die Bauten kraft Liegenschaftsrechts gesagt ist, muß auch für die mit einem Gebäude in Ausübung eines Rechtes an dem Grundstücke verbundenen Sachen gelten, soweit nur das Gebäude selbst wesentlichen Grundstücksbestandteil bildet [35]). Der Meinung Hölders [36]) ist nicht beizutreten, der bei einer solchen Verbindung das Verbundene regelmäßig wesentlichen Grundstücksbestandteil werden läßt und anscheinend nur dann eine Ausnahme hiervon machen

[33]) Ebenso Turnau-Förster I. S. 32, Fuchs I. S. 15; Wolff S. 81. Man könnte uns hier den Vorwurf der Inkonsequenz machen, da wir weiter oben bei der Veräußerung eines Zeitbaus an den Grundherrn die Wirkung der Accession ausgeschlossen haben. Allein dort steht ja dem Grundeigentümer auch von vornherein die Möglichkeit zu, einen Scheinbestandteil zu schaffen, hier ist ihm diese aber versagt.

[34]) In demselben Sinne Wolff S. 82, der die Sonderstellung erst durch Löschung der Berechtigung untergehen läßt.

[35]) So auch Staudinger I. zu § 95 Ziff. 3.

[36]) a. a. O. S. 217 Ziff. 2.

will, wenn es sich um einen Anbau handelt, der einen weiteren Teil des Grundstücks bedeckt. Diese Ansicht geht deshalb fehl, weil man eine bloße Verbindung mit dem Gebäude nicht in Gegensatz setzen kann zu einer Verbindung, die noch daneben in direktem Zusammenhang mit dem Boden steht. „Gebäude" und „Grund und Boden" kennt das Gesetz in diesem Falle überhaupt nicht, es kennt hier nur „ein Grundstück", das „Gebäude" und „Grund und Boden" als rechtlich untrennbare Einheit darstellen. Was also mit dem Gebäude verbunden ist, ist unmittelbar mit dem Grundstück verbunden und bei Vorliegen der angegebenen Voraussetzungen Scheinbestandteil. Wenn andererseits das Gebäude nicht Gundstücksbestandteil ist, kann die Bestimmung des § 95 S. 2 auch keine Anwendung finden, da ja Verbindung mit einem „Grundstück" verlangt wird, was dann nicht zutrifft.

III. Teil.

§ 6.

Stockwerkseigentum.

Als letzte Durchbrechung des Accessionsprinzips stellt sich das Stockwerkseigentum, auch Geschoßeigentum und Herbergsrecht genannt, dar. Man hat unter ihm ein Sondereigentum an einzelnen Horizontalschichten eines Gebäudes zu verstehen, das sich auch auf bestimmte Teile dieser Horizontalschichten, wie Keller- und Bodenräume, beschränken kann, soweit diese nur „deutlich und dauernd geschieden und mit besonderem Zugange versehen sind“ [1]).

Nach BGB. § 94 Abs. 2 in Verbindung mit § 93 ist an solchen Schichten bzw. Teilschichten ein vom Grundeigentum getrenntes Eigentum grundsätzlich ausgeschlossen [2]). Nur zugunsten des zur Zeit des Inkrafttretens des BGB. bereits bestehenden Stockwerkseigentums ist im Art. 182 E. G. BGB. eine Ausnahme gemacht. Stockwerke, die in diesem Zeitpunkt als rechtlich selbständige Sachen vorhanden waren, sollen auch fernerhin als solche, ungeachtet des Grundsatzes: superficies solo cedit, bestehen bleiben. Die Begründung von neuem Stockwerkseigentum ist für die Folge unmöglich.

Stockwerkseigentum kommt demnach nur noch da vor, wo es sich kraft Gewohnheitsrechts, durch die Rechtsprechung unterstützt, Anerkennung verschafft hat; so im Gebiete des code civil [3]), in Baden, Bayern, Frankfurt a. M., Sachsen-Meiningen, Schleswig und Württemberg [4]).

---

[1]) So Kuntze S. 79, im Anschluß an ihn Biermann S. 192 ff.

[2]) Ebenso schließt § 1014 BGB. die Beschränkung des Erbbaurechts auf Stockwerke aus.

[3]) Art. 664 lautet: lorsque les différens étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires. . . . . .

[4]) Vgl. die Ausführungen bei Biermann S. 192 ff. und Staudinger VI zu Art. 131.

§ 7.

Vermag bei Kollision zwischen § 93 und 94 BGB. die Sacheinheit des Gebäudes oder entgegengesetzter Wille des Bauenden die Wirkung des § 94 BGB. auszuschliessen?

Unter diesem Titel soll uns der Fall beschäftigen, daß ein Gebäude auf zwei, verschiedenen Eigentümern gehörigen Grundstücken steht, ohne daß die Voraussetzungen des Überbaues gegeben sind. Zur Erläuterung sei folgendes Beispiel gewählt: „Der Eigentümer A von zwei aneinanderstoßenden Parzellen, x und y, hat auf der Grenze der beiden Parzellen ein Gebäude errichtet [1]). Später gelangt dann im Wege der Zwangsversteigerung die Parzelle y in das Eigentum des B." Es fragt sich nun, welchen Einfluß die in verschiedenen Händen sich befindenden Parzellen auf die Eigentumsverhältnisse an dem auf ihrer Grenze stehenden Hause ausüben.

Nach § 946 BGB. erstreckt sich — wie wir oben gesehen haben — das Eigentum an einem Grundstück mit auf das Gebäude, wenn es durch seine Verbindung wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden ist. Gemäß § 94 ist nun das Gebäude sowohl Bestandteil der Parzelle x, als auch der Parzelle y geworden. Die Folge davon wäre, daß es als wesentlicher Grundstücksbestandteil in dem Eigentum des A. stehen müßte, soweit es sich auf x, in dem Eigentum des B., soweit es sich auf y befindet. Die Gebäudeteile sind jedoch andererseits wieder unter sich wesentliche Bestandteile nach § 93, da sie von einander nicht getrennt werden können, ohne daß der eine oder andere Teil zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Eine Trennung des Eigentums wäre hiernach

[1]) Von Überbau kann hier keine Rede sein, da weder ein Verschulden noch ein Widerspruch im Sinne des § 912 BGB. denkbar ist, und der Grundsatz: res sua nemini servit auch dem Zustandekommen des servitutsähnlichen Rechtes hindernd in den Weg tritt, wenn das Eigentum an beiden Parzellen in einer Hand liegt. Eine analoge Anwendung der §§ 912 ff. ist gleichfalls ausgeschlossen (vgl. RG. 65, 362 und 47, 360).

nicht möglich, vielmehr müßte beiden Parzelleneigentümern das Eigentum am ganzen Hause zustehen, d. h. das Gebäude müßte Miteigentum der beiden sein. Da nun Miteigentum und Eigentum zu realen Teilen an ein und derselben Sache nicht bestehen können, müssen wir untersuchen, ob die beiden Gebäudeteile wesentliche Bestandteile nach § 94 sind, oder ob sie im Verhältnis zueinander wesentliche Bestandteile bilden im Sinne des § 93. Mit anderen Worten: ist vorliegend maßgebend der Grundsatz „superficies solo cedit" oder die Sacheinheit des Gebäudes?

Es läßt sich hierzu eine dreifache Möglichkeit konstruieren; entweder das Prinzip der Sacheinheit durchbricht den Grundsatz oder es macht sich neben ihm her in der Weise geltend, daß je nach Lage des Falles für die Sacheinheit oder den Grundsatz zu entscheiden ist, oder aber der Grundsatz ist als Hauptregel in den Vordergrund zu stellen. Für jede dieser Möglichkeiten haben sich denn auch in der Literatur Vertreter gefunden.

Der Hauptverfechter der ersten [2]) „fordert aus praktischen Gründen, daß das Gebäude als rechtliche Einheit zu behandeln sei. Zur Genüge begründe sich dies aus BGB. § 93. Daneben bestehe allerdings auch die gesetzliche Regel des § 94 Abs. 1, die jedoch gegenüber § 93 weichen müsse, weil die Zusammengehörigkeit der Gebäudebestandteile untereinander enger und wirtschaftlich notwendiger sei, als die einzelner Gebäudebestandteile mit dem Grundstück."

Die zweite Möglichkeit wird von ihren Anhängern [3]) dahin vertreten, daß Grund und Boden nicht notwendig als Hauptsache anzusehen sei gegenüber der superficies. Es bedürfe vielmehr einer positiven Bestimmung, wann jener und wann

[2]) Staudinger I. zu § 94 Ziff. 7; unter Berufung auf ihn OLG. Hamburg in seiner Entscheidung vom 6. Juli 1906 (abgedruckt in OLG. 13, 311); ferner Boethke a. a. O. S. 722, nach dem in § 94 nicht an Gebäudeteile, die als wesentliche Bestandteile des Gebäudes von diesem rechtlich nicht getrennt werden könnten, gedacht sei.

[3]) Bechmann S. 58, 59; Kohler a. a. O. S. 33 Anm. 68.

diese als ausschlaggebend zu behandeln sei. Die superficies stehe gleichstark dem solum gegenüber, sodaß es lediglich Tatfrage sei, ob der Satz „superficies solo cedit" oder „solum cedit superficiei" Anwendung finden müsse.

Diesen Ansichten tritt mit Recht die herrschende Meinung, der auch wir uns anschließen, entgegen. Maßgebend kann und darf nach ihr nur die Grundregel: „superficies solo cedit" sein und zwar aus folgenden Gründen: Das wirtschaftliche Interesse, das zunächst die prinzipale Anwendung des § 93 notwendig machen soll, liegt nicht minder dem § 94 zu Grunde. § 94 ist gleichfalls aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten geschaffen, „um das Gebäude in seiner Zugehörigkeit zum Boden als Ganzes zu erhalten und eine Trennung von diesem zu verhindern. Er bietet des weiteren noch den Vorteil, daß jeder, der ein Recht an einem bebauten Grundstück erwerben will, nur das Recht des Verfügenden zu prüfen hat, um wegen der Erstreckung des Rechts auf das Gebäude sicher zu sein" [4]). Zu einer Bevorzugung des § 93 aus wirtschaftlichen Gründen liegt demnach kein Anlaß vor. — Auch der ganz nach Lage des Falles gegebenen Anwendung des § 93 **oder** 94 ist nicht beizupflichten; denn der Grund und Boden muß, da er die Existenz des auf ihm stehenden Hauses bedingt, stets als Hauptsache angesehen werden, ohne Rücksicht auf den möglicherweise weit höheren Wert des Hauses. Dieser Hauptsache muß das Gebäude als accessorium folgen [5]), und die Möglichkeit, umgekehrt die Hauptsache dem accessorium folgen zu lassen, ist ausgeschlossen.

Wenn also eine Sache wesentlicher Bestandteil ist sowohl nach § 93 als auch nach § 94, so hat sich die Beurteilung der Rechtsfolge nach dem stärkeren Inhalt des § 94 zu richten.

[4]) So Motive Bd. III. S. 43.

[5]) So Zaun a. a. O. S. 212 und 309 ff.; vgl. auch Fitting a. a. O. S. 18. der das Haus als „bloße Eigenschaft des Platzes" bezeichnet; weiter Neumanns Jahrb. 6. Jahrgang S. 32 zu § 93 ff. Ziff. 4: hier ist die Rede von der Möglichkeit einer vertikalen Teilung eines Gebäudes **mit dem Grund und Boden,** was sich aus der nach § 94 I. anerkannten Bestandteilseigenschaft ergäbe.

Maßgebend für die Bestandteilsqualität der Gebäudeteile eines Hauses, das auf einer Grenze errichtet ist, sind somit die ihnen unterliegenden Grundstücke; d. h. maßgebend ist die Grenze, und die Sacheinheit des Gebäudes muß ihr weichen, unbeschadet der Tatsache, daß das Gebäude vielleicht zum weitaus größten Teil auf dem einen der Grundstücke steht.

Während auch die anderen Ansichten weder im Gesetz noch in den Motiven irgend welche Stütze finden, sprechen sich diese [6]) ausdrücklich für den stärkeren Begriff der Grenze aus, „welche die fest kohärierenden Bestandteile der Gebäude durchschneidend die auf beiden Seiten liegenden Stücke dem einen und dem anderen Grundstück zuteilt". Dieser Standpunkt wird auch fast durchweg von der Rechtsprechung [7]) geteilt und findet seine Bestätigung in der Vorschrift des § 923 BGB., wonach der auf der Grenze stehende Baum, solange er mit dem Boden verbunden ist, im Laufe der Grenze pro diviso den Nachbarn eigentümlich ist [8]).

Ausschlaggebend ist hiernach also lediglich der Grundsatz: „superficies solo cedit", und die Sacheinheit des Gebäudes vermag seine Wirkung nicht auszuschließen. Um auf unser Beispiel zurückzukommen, ist dementsprechend das Haus wesentlicher Bestandteil der Parzelle x, soweit es auf dieser, wesentlicher Bestandteil der Parzelle y, soweit es auf ihr steht, und es fällt als doppelter wesentlicher Bestandteil durch eine ideelle, lotrecht auf der Grenzlinie zu errichtende Scheidewand geteilt, in das Eigentum des A. und B. zu realen Teilen.

Dieses Resultat führt allerdings, wie zugegeben werden muß, in seinen Folgen zu gewissen Härten. Bei Streitigkeiten

[6]) Bd. III. S. 277; es sei auch hingewiesen auf l. 36 D. 8, 2, wo ein ähnlicher Tatbestand gegeben ist: Binas quis aedes habebat una contignatione tectas: utrasque diversis legavit. dixi, quia magis placeat tignum posse duorum esse ita, ut certae partes cuiusque sint contignationis, **ex regione cuiusque domini fore tigna**. . . . .

[7]) So RG. 65, 362; Seuffert's Arch. 34, 14; 22, 175; Fuchs im Recht a. a. O; vgl. auch Zaun a. a. O. S. 309/310 und Tobias S. 424.

[8]) Vgl. Planck III zu § 923 Ziff. 1; Biermann, Sachenrecht zu § 923 Ziff. 1 und Turnau-Förster I. zu § 923 Ziff. 1.

zwischen den Eigentümern ist der Weg der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (§§ 180 ff. Z. V. G.) verschlossen, da weder Miteigentum noch ein anderes Gemeinschaftsverhältnis vorliegt; andererseits steht es jedem Eigentümer frei, zu beliebiger Zeit seinen Gebäudeteil abzureißen. Man hat um dieser Härten willen versucht, einen Ausweg zur Vermeidung der strengen Konsequenzen zu finden durch Aufstellung der Behauptung, ein entgegengesetzter Wille des Bauenden könnte bewirken, daß der eine Gebäudeteil nicht wesentlicher Bestandteil der ihm unterliegenden Parzelle werde, sondern als wesentlicher Bestandteil des ganzen Hauses nur Bestandteil der den anderen Teil tragenden Parzelle bilde. So hat das RG. [9]) die Frage, ob dieser Wille die Rechtswirkung des § 94 zu verhindern vermag, in bejahendem Sinne beantwortet. In gleichem Rahmen, wie beim Zubehör (§ 97, I.) die Zweckbestimmung als Zubehörsache dieser erst ihren Charakter verleiht, soll auch hier der zur Zeit der Verbindung vorhandene Wille des Bauenden, daß der überbaute Teil nicht den Zwecken des ihm unterliegenden Grundstücks dienen, sondern Bestandteil des Stammgrundstücks werden soll, maßgebend sein. Dieser Auffassung ist nicht beizutreten. In dem vom R.G. (39 a. a. O.) entschiedenen Fall handelt es sich um die Röhrenleitung einer Gasanstalt, die als wesentlicher Bestandteil der Gasanstalt betrachtet werden soll. Mit Recht ist dem entgegenzuhalten, zu welchen unannehmbaren Zuständen dies führen kann, wenn beispielsweise die Röhren mit verschiedenen Gaswerken in Verbindung stehen [10]). Verfasser vertritt die Ansicht, daß § 94 BGB. ein zwingender Rechtssatz ist, dessen Wirkung niemals durch den bloßen Willen einer Person gehemmt werden kann. Sollte dieser Wille Beachtung finden, so müßte eine Gesetzesvorschrift positive Bestimmung darüber treffen, wie dies z. B.

---

[9]) Bd. 61, 192; 48, 267; 39, 203; vgl. auch Rehbein I. S. 84, anschließend Heilborn a. a. O. S. 108.

[10]) So Tobias S. 409; vgl. auch Oberneck Bd. I S. 51.

bezüglich des Willens, ein Gebäude zu nur vorübergehendem Zwecke zu errichten, der Fall ist. Soweit das Gesetz keine Ausnahme gestattet, muß daran festgehalten werden, daß der Wille des einzelnen die Bestandteilseigenschaft einer Sache nach § 94 ebensowenig auszuschließen vermag, wie diejenige nach § 93, demgegenüber § 94 dieselbe zwingende und selbstständige Stellung einnimmt. Kann unser entgegengesetzter Wille nicht verhindern, daß zwei zusammengeschmolzene Goldstücke eine rechtliche Einheit bilden, dann kann er auch nicht durchsetzen, daß eine fest und dauernd mit einem Grundstück verbundene Sache das Schicksal des Bodens nicht teilen soll.

Also auch hier liegt kein Grund vor, die Wirkung des § 94 auszuscheiden. Wir müssen infolgedessen auch für diesen Fall bei dem einmal gewonnenen Resultate beharren. Weder Sacheinheit noch der Wille des Bauenden vermögen Scheinbestandteile zu schaffen, vielmehr läßt hier wie dort der Grundsatz: „superficies solo cedit" Grundstücksbestandteile entstehen.